anxa
87-B
12488

ie Bauverhältniſſe in Großberlin

vor und nach dem Kriege

Von

Heinrich Freeſe

Jena
Verlag von Guſtav Fiſcher
1915

Das Holzpflaster in London.

Von **Heinrich Freese.**

1914. XIV, 184 S. 8°. Mit 31 Abbildungen im Text.
Preis geb. 6 Mark.

Inhalt: 1. Englische Holzpflastersysteme. 2. Die Holzpflasterungen in London. 3. Die Versuche mit Hartholzpflaster. 4. Die Holzpflasterungen im letzten Jahrzehnt. 5. Die Herstellung der Pflasterklötze. 6. Das Verlegen des Holzpflasters. 7. Die Art der Unterhaltung. 8. Der Einfluß des Klimas. 9. Die Wirkungen des Verkehrs. 10. Schlußwort. — Namen- und Sachregister.

Asphalt- und Teerindustrie-Zeitung, Nr. 9 vom 26. März 1914.

Der bekannte und geschätzte Verfasser . . . gibt in dem vorliegenden Werke einen außerordentlich wertvollen Bericht über eine nach London unternommene Studienreise. Als hervorragender Fachmann hat der Verfasser aus der Besichtigung des Londoner Pflasters und speziell des Holzpflasters wichtige Aufschlüsse und Anregungen erhalten, die in dem Buche weiteren Interessenten zugängig gemacht werden. Das Buch ist bei aller Belehrung, die es vermittelt, ebenso fesselnd geschrieben.

Städte-Zeitung, Nr. 29 vom 21. April 1914.

Das Buch, welches mit einer Reihe erläuternder Abbildungen die englischen Holzpflastersysteme, die ganze Entwicklung der Holzpflasterung, deren bau-, unterhaltungs- und verkehrstechnischen Gesichtspunkte ausführlich behandelt, verdient in den Kreisen der Städteverwaltungen und Fachwelt weiteste Verbreitung.

Zeitschrift für Transportwesen u. Straßenbau, Nr. 12 vom 20. April 1914.

Der Verfasser, dessen Verdienste um die Einführung und Verbesserung des Holzpflasters in Deutschland der Fachwelt bekannt sind, hat es unternommen, die Pflasterverhältnisse Londons auf Grund einer Reise zu schildern. Macht schon an und für sich die große Ausdehnung der Holzpflasterstrecken, sowie der außerordentlich starke Verkehr Londons die Mitteilungen für den Straßenbauingenieur interessant, so ist dies um so mehr der Fall, als die Darstellung von einem deutschen Fachmanne herrührt . . . Sachlich ist zu bemerken, daß der Inhalt weit über den Rahmen des Titels hinausgeht, und daß die deutschen und insbesondere die Berliner sowie auch die Pariser Verhältnisse zum Vergleich herangezogen werden.

Technisches Gemeindeblatt, Nr. 5 vom 5. Juni 1914.

. . . Der in vorstehenden Zeilen skizzierte Inhalt des Freeseschen Buches und die Wiedergabe einiger besonders interessierender Mitteilungen aus ihm lassen schon erkennen, daß es sich hier um ein Werk handelt, das sehr wertvolles Material über alle das Holzpflaster betreffenden Fragen enthält, und daß der Verfasser in seinen Ausführungen nicht nur auf die englischen, sondern auch auf die französischen und deutschen Verhältnisse näher eingegangen ist. Wir verfehlen nicht, die maßgebenden Kreise auf das Buch aufmerksam zu machen und empfehlen es besonders den Straßenbaubehörden deutscher Städte zur Anschaffung wärmstens.

Richard Krüger (Bremen).

Die Bauverhältnisse in Großberlin

vor und nach dem Kriege

Von

Heinrich Freese

Jena
Verlag von Gustav Fischer
1915

Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt.

Seite

1. Vor dem Kriege 5
2. Die Ursachen der Verluste 11
3. Allerlei Vorschläge zur Abhilfe 20
4. Das Baupfandgesetz 24
5. Der Weltkrieg 32
6. Nach dem Kriege 35

1. Vor dem Kriege.

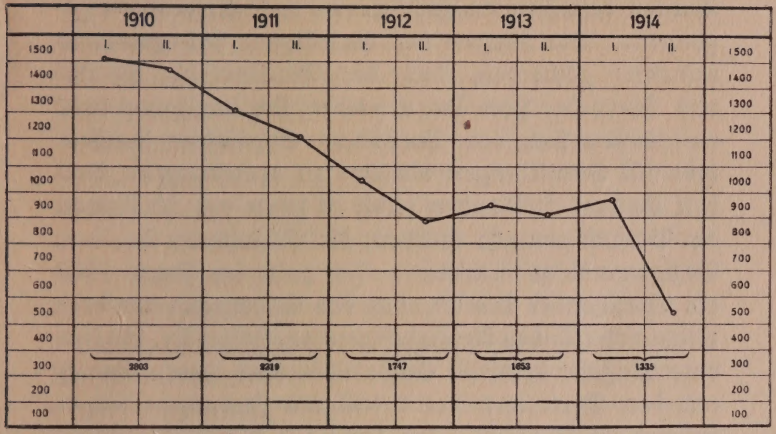
Die zahlreichen Gemeinden, die neuerdings als Großberlin bezeichnet werden, bilden einen Baumarkt von gewaltiger Ausdehnung. Die Stadt Berlin, die den Kernpunkt dieses Gemeinwesens bildet, wies nach dem Statistischen Jahrbuche der Stadt Berlin im Jahre 1910 eine Bevölkerung von 2071257 Einwohnern auf. Der neue Zweckverband Großberlin umfaßt nicht weniger als 376 Städte, Gemeinden und Gutsbezirke, und hat im Jahre 1910 eine Bevölkerung von 3947300 Einwohner besessen. Diese Bevölkerung hat sich in der letzten Zeit jährlich um mehr als 100000 Köpfe vermehrt. Das bedeutet für das Baugewerbe, daß jedes Jahr eine Stadt von einem Umfange wie Darmstadt oder Wiesbaden neu errichtet werden muß, um für den Zuwachs der Bevölkerung Unterkunft zu schaffen.

Die Verhältnisse auf dem Baumarkt entsprechen leider diesem gewaltigem Wachstum sehr wenig. Im Baugewerbe herrscht seit langer Zeit eine große Unsicherheit. Einem kurzem Aufschwung ist regelmäßig ein schneller Niedergang gefolgt. Die Hausbesitzer, die überwiegend dem Mittelstande angehören, erfüllen die Öffentlichkeit mit ihren Klagen, und rufen jetzt offen

die Staatshilfe an. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen und Geschäftsräume ist seit Anfang des Jahres 1900 beständig gestiegen. Erste Hypotheken sind nur unter unverhältnismäßig hohen Opfern, zweite Hypotheken gar nicht zu erlangen. Häuser, die früher für kleine Rentner eine beliebte Kapitalanlage waren, sind in der letzten Zeit nahezu unverkäuflich geworden. Über die Hausbesitzer, die früher eine ziemlich sichere Rente und die Aussicht auf einen Gewinn beim Verkauf besaßen, sind schwere Zeiten hereingebrochen. Manche wollen alles, was sie in ihr Haus hineingesteckt haben, verlieren, wenn sie nur aus den drückenden Sorgen der Hypothekenverzinsung und Hypothekenbeschaffung herauskommen könnten. Einige Übersichten, die der Diplomingenieur Willy Lesser am 22. Februar 1915 in der Handelszeitung des Berliner Tageblattes über die Zahl der freiwilligen Verkäufe und der Zwangversteigerungen in den Jahren 1910—1914 veröffentlicht hat, geben von der Lage der Hausbesitzer ein allzu unerfreuliches Bild.

Es ist klar, daß das Baugewerbe durch diese Verhältnisse in Mitleidenschaft gezogen werden mußte, und es ist wichtig festzustellen, daß der Rückgang, unter dem das Baugewerbe zu leiden hat, nicht durch den Krieg verursacht worden ist. sondern schon lange vorher eingesetzt hat. Die nachstehende Übersicht über die in 25 Gemeinden von Großberlin erteilten Bauerlaubnisse, die ich nach dem Angaben der Berliner Handelskammer aufgestellt habe, gibt darüber Auskunft.

Übersicht über die in Berlin und 25 Vororten erteilten Bauerlaubnisse:



Es sind hiernach im Jahre 1910 in diesen Gemeinden 2803 Bauerlaubnisse erteilt worden. Davon kommen auf die erste Hälfte des Jahres 1416 und auf die zweite Hälfte 1387. Von da an setzt ein Rückgang ein. Im Jahre 1911 sind nur 2319 Bauerlaubnisse erteilt worden. Im folgenden Jahre 1747 und im Jahre 1913 nur noch 1653. In der ersten Hälfte des Kriegsjahres 1914 hat sich eine leise Besserung gezeigt, dann ist nach Ausbruch des Krieges ein schneller Absturz erfolgt. Vom 1. Januar bis 30. Juni 1914 sind noch 889 Bauerlaubnisse erteilt worden, vom 1. Juli bis 31. Dezember nur noch 446. Die Zahl der in Berlin eingeführten Ziegelsteine, die im Jahre 1910 noch 1855 Millionen betragen hat, ist im Jahre 1912 auf 1134 Mill. gesunken, im Jahre 1913 auf 673 Mill. und im Jahre 1914 auf 541 Mill.*)

*) Bauwelt 1915 Nr. 12.

Hand in Hand mit dem Rückgang der Bautätigkeit in Großberlin sind empfindliche Verluste der an den Bauten beschäftigten Handwerker und Lieferanten gegangen. Die Klagen der Beteiligten sind zuletzt so dringend geworden, daß der Minister für Handel und Gewerbe, Herr Dr. Sydow, sich im Jahre 1912 entschlossen hat, das Preußische Statistische Landesamt mit Ermittlungen darüber zu beauftragen. Von den Gewerbetreibenden selbst ist schon vor 20 Jahren ein Versuch gemacht worden, die Verluste im Berliner Baugewerbe zu ermitteln. Ich hatte im Jahre 1892 als Vorsitzender des Bundes der Bodenreformer dem Staatssekretär des Reichsjustizamtes, Herrn Dr. Bosse, eine Eingabe in dieser Sache überreicht, deren Inhalt mit den Vertretern der beteiligten Innungen festgestellt worden war. Im Anschluß daran hatte der Staatssekretär eine Abordnung der Berliner Bauhandwerker empfangen, die ihre Wünsche vorgetragen haben. Einige Jahre später beschlossen die Handwerker in einer Massenversammlung, die infolge des Selbstmordes des Malermeisters Seeger und seiner Familie stattfand, mir vertraulich Verlustangaben zu machen. Es sind bei mir damals in wenigen Tagen von 234 Handwerkern und Lieferanten etwa 5½ Millionen M. Verluste angemeldet worden, zum Teil von Briefen mit erschütterndem Inhalt begleitet. Es sind mir Verlustlisten übergeben worden, von denen eine Verluste in Höhe von 53000 M. enthielt. Eine wies 83000 M., eine 96000 M., eine 209000 M. auf und eine von sehr zuverlässiger Seite, die Firma, eine Aktiengesellschaft, ist eine der größten ihrer Art, 270000 M. Fast in allen Fällen bin ich dringend um Verschwiegenheit gebeten worden. Ich habe über diese

Vorgänge in meinem Buche: Das Pfandrecht der Bauhandwerker*) ausführlich berichtet.

Die Umfrage, die das Königliche Statistische Landesamt vorgenommen hat, hat sich über die Jahre 1909 bis 1911 erstreckt. Die Ermittlungen sind in 48 Gemeinden von Großberlin vorgenommen worden. Es sind durch Vermittlung der Berliner Handwerkskammer Fragebogen ausgegeben worden, von denen 8979 beantwortet worden sind. Es sind von 2384 Handwerkern und Lieferanten 9289 Verlustfälle angemeldet worden. 6055 Handwerker haben nach ihren Mitteilungen keine Verluste erlitten, von 1884 war keine Auskunft zu erlangen. Die Bearbeitung der Fragebogen, die unter Heranziehung der Akten der Zwangversteigerungen sorgfältig nachgeprüft worden sind, hat zwei Jahre beansprucht. Die umfangreiche Denkschrift, in der die Ergebnisse niedergelgt worden sind, ist erst kurz vor Ausbruch des Krieges veröffentlicht worden**). Sie hat infolgedessen nicht die Beachtung gefunden, die sie nach ihrem Inhalte verdient hatte. Es sind nach der Denkschrift in den 48 Gemeinden von Großberlin in den drei Jahren im ganzen 6962 Bauten aufgeführt worden. 432 Geschäfthäuser, 1278 Landhäuser und 5252 Miethäuser. Von den Geschäfthäusern sind nur 55 für die Baugläubiger verlustbringend gewesen. Diese Bauten sind wegen der Kapitalkraft der Unternehmer gewöhnlich für das Baugewerbe lohnende Objekte. Bei den Landhäusern haben 145 zu Verlusten geführt. Schlimmer sieht es bei den Miethäusern aus. An nahezu der Hälfte, bei 2618, haben die Baugläubiger Ver-

*) Leipzig 1910, 2. Auflage.

**) Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Großberlin. Berlin 1914.

luste erlitten. Von den in den Jahren 1909—1911 unternommenen Neubauten aller Art sind zur Zwangversteigerung gekommen in:

Ort	Neubauten	Zwangversteigerungen	vom Hundert
Berlin	986	165	18,0 v. H.
Friedenau	249	56	22,5 „ „
Lichtenberg	197	47	24,0 „ „
Charlottenburg . . .	570	144	25,2 „ „
Wilmersdorf	490	127	25,9 „ „
Neukölln	428	138	32,2 „ „
Steglitz	449	154	34,3 „ „
Pankow	213	77	36,0 „ „

Bei den Verlusten sind die Ausbauhandwerker am meisten beteiligt gewesen. Sie haben $11^1/_4$ Millionen M. oder 45 v. H. der gefährdeten Forderungen verloren, während die Rohbauinteressenten $9^1/_4$ Mill. M. oder 33—37 v. H. eingebüßt haben. Die Maurermeister und Ziegellieferanten haben 3,3 Millionen M. verloren. Die Zimmermeister 2 Mill., die Rohrleger 2,4 Mill., die Tischler und Jalousiefabrikanten 3,9 Mill., die Schlosser 1,4 Mill., die Töpfer 1,8 Mill., die Maler 1,57 Mill. M. Diese Verluste sind so groß, daß sie in vielen Fällen nicht nur die eigenen Ersparnisse der Gewerbetreibenden verschlungen haben, sondern darüber hinausgegangen sind. Ein Vergleich der Verluste mit den Gewerbesteuerrollen, die man herangezogen hat, hat das bestätigt. Was aus eigenen Mitteln nicht zu decken war, haben die Lieferanten, Verwandten und Freunde verloren.

2. Die Ursachen der Verluste.

Als Ursache dieser großen Verluste wird gewöhnlich der Bauschwindel bezeichnet. Privatpersonen und Terraingesellschaften, die schwer verkäufliche Grundstücke besitzen, haben durch Agenten Leute bestimmen lassen, als Bauunternehmer aufzutreten, die von der Sache nichts verstanden haben. In anderen Fällen ist die Ausführung von Bauten vermögenlosen Bauunternehmern übertragen worden. Die Besitzer des Grund und Bodens haben dann den Bau später an sich genommen, ohne sich um die Bezahlung der Handwerker zu kümmern. Wieder in anderen Fällen haben vermögenlose Bauunternehmer Bauten unternommen, um während der Bauzeit vom Baugeld zu leben und möglichst etwas beiseite zu schaffen. In einzelnen Fällen haben auch Geldgeber an geeigneten Zeitpunkten die Baugeldzahlungen verweigert, um das Grundstück in der Zwangversteigerung billig an sich zu nehmen.

Der Verfasser der Denkschrift, Herr Regierungsrat Dr. Höpker, hat die Akten aller Zwangversteigerungen und daneben auch die Akten der Berliner Staatsanwaltschaft über Bauschwindel und Bauverluste eingesehen. Er hat den Inhalt dieser Akten in einigen Fällen kurz mitgeteilt. In den meisten Fällen hat die Staatsanwaltschaft nicht einschreiten können. Es ist entweder nicht sicher gewesen, daß die Hypothek, deren Erlös anderweit verwendet worden war, als Baugeldhypothek anzusehen war, oder die Zahlungeinstellung war nicht nachzuweisen. Es hat bei anderweiter Verwendung der Baugelder das Bewußtsein der Rechtswidrigkeit gefehlt oder es waren trotz dringen-

den Verdachtes nicht genügende Beweise vorhanden. In einem Falle hat ein Bauunternehmer Baugeld beiseite gebracht und die Bauhandwerker haben 13000 M. verloren. Die Folge sind 50 M. Geldstrafe gewesen. Ein anderer Bauunternehmer, der in erheblichem Umfange Baugelder hinterzogen und falsche Buchungen gemacht hat, ist mit 75 M. bestraft worden. Nur in einem Falle ist der Bauunternehmer mit 4 Wochen Gefängnis bestraft worden. Die Verluste der Bauhandwerker sollen in diesem Falle mehr als 100000 M. betragen haben.

Besonders lehrreich sind einige Fälle von Zwangversteigerungen in Großberlin, über die in der Denkschrift aus den Akten Mitteilungen gemacht worden sind. Eine Terraingesellschaft hatte einem vollständig vermögenslosen Mechaniker, der 90 Pfg. die Stunde verdiente, ein Grundstück verkauft. Das Geld zur Anzahlung hatte der Vermittler geliehen. Der Mechaniker hatte das Baugeld, das ihm in Höhe von 173000 M bewilligt worden war — es ist leider nicht mitgeteilt worden von wem — an einen Kaufmann abgetreten, der sich verpflichtete den Bau auszuführen. Der Mechaniker hat sich um nichts gekümmert, und hat für seine gelegentlichen Fahrten zum Bau 300 M. erhalten. In einem anderen Falle ist ein Kaufmann, der Reisender war, von einem Architekten veranlaßt worden, in einem Vorort von einer Grundstückgesellschaft eine Baustelle zu erwerben und ein Gebäude darauf zu errichten. Seine Bedenken, daß er weder Geld noch Fachkenntnisse besitze, wurden von dem Architekten zerstreut, der ihm versprach, alles zu besorgen. Beim Abschluß des Kaufvertrages ist dem Käufer von dem Direktor, der die Terraingesellschaft vertrat, die Bedingung auf-

erlegt worden, Steine und Holz von bestimmten Firmen zu kaufen. Um den Bau hat sich der Käufer kaum gekümmert. Er hat angegeben, ihn überhaupt nur zweimal besichtigt zu haben, er vermochte auch weder den Preis des Grundstücks noch die Höhe des Baugeldes, das ihm von einer Hypothekenbank gewährt worden war, anzugeben. Er zahlte damals noch auf Wechsel ab, die er für gelieferte Waren ausgestellt hatte. Die Zwangversteigerung hatte die Hypothekenbank, die ihm das Baugeld gegeben hatte, veranlaßt.

Ein Malermeister, der ein leidlich gehendes Geschäft besaß, hat sich verleiten lassen, von einer Terraingesellschaft zwei Grundstücke zu erwerben. Das Baugeld wurde in reichlicher Höhe bewilligt. Er mußte aber den Bau von einem Maurermeister, der den Kauf vermittelt hatte, ausführen lassen. Außerdem hat er sich verpflichten müssen, Steine und Holz durch Vermittlung des Direktors der Terraingesellschaft einzukaufen. Auch in diesem Falle hat die Hypothekenbank die Zwangversteigerung veranlaßt. Ein Maurerparlier, der sich 10000 M. gespart hat, hat einen Bau errichtet. Das Baugeld ist ihm von einem Lieferanten gewährt worden, der die Baugeldhypothek aber bald an eine Bank abgetreten hat. Den Zement, die Dachpappe und die Rabitzwände mußte er von dem Lieferanten nehmen, der das Baugeld besorgt hatte. Als die Mittel des Eigentümers erschöpft waren, ist das Grundstück versteigert worden. Der Mann hat, soweit er konnte, alles redlich bezahlt, und ist selbst um seine Ersparnisse gekommen. In einem anderen Falle hat ein Maurerparlier ebenfalls von einer Terraingesellschaft ein Grundstück gekauft. Das Baugeld ist von einer Hypothekenfirma für eine

Provision von 2 v. H. gegeben worden. Die Ablösung des Baugeldes hat eine Versicherunggesellschaft übernommen, die nochmals 1 v. H. verlangt hat. Dem Vermittler hat er auch noch 1000 M. und 1 v. H. der ganzen Summe zahlen müssen. Die Zwangversteigerung ist von der Hypothekenfirma beantragt worden.

Hiernach unterliegt es keinem Zweifel, daß in vielen Fällen Bauschwindel vorgelegen hat. Der Verfasser der Denkschrift ist der Ansicht, daß etwa bei 28 v. H. der Neubauten, die zu Verlusten geführt haben, diese auf Bauschwindel zurückgeführt werden können. Es fragt sich also, wie die Verluste entstanden sind bei den übrigen 72 v. H. der Fälle, in denen Bauschwindel offenbar nicht vorgelegen hat. Die Bauhandwerker sehen die Hauptursache dieser Verluste in den hohen Baustellenpreisen, durch die der Zusammenbruch der Unternehmungen herbeigeführt sein soll. Demgegenüber haben die im Grundstückhandel beteiligten Personen auf die wenig günstigen Verhältnisse der Terraingesellschaften hingewiesen, die nur in wenigen Fällen mit großen Gewinnen, in vielen Fällen aber mit Verlusten gearbeitet haben. Es wird dagegen eingewendet, daß die geringen Gewinne nur scheinbar seien. Die Grundstücke seien schon von den Gründern der Terraingesellschaften mit großem Nutzen eingebracht worden. Die Terraingesellschaften würden dann nur zu dem Zwecke errichtet worden sein, diese Gewinne zu realisieren. Ich glaube, daß die ungünstigen Ergebnisse in den meisten Fällen darauf zurückzuführen sein werden, daß schon die Gründer beim Erwerb der Grundstücke zu hohe Preise bewilligen mußten, und daß die Gesellschaften daran kranken.

Es ist nicht zu verkennen, daß die Tätigkeit der zahlreichen Terraingesellschaften in Großberlin an sich nützlich ist. Sie legen Straßen an, und treten das dazu erforderliche Straßenland unentgeltlich an die Gemeinden ab. Sie bringen widerspenstige Besitzer zuweilen unter ansehnlichen Opfern dazu, das anlegen von Straßen zu gestatten. Sie verauslagen die Kosten des Pflasters, der Kanalisation und der Baumpflanzungen, die recht beträchtlich sind. Der Preis des rohen Geländes wird dadurch häufig genug verdoppelt. Dazu kommen die Steuern und die Zinsverluste. Wollen die Gesellschaften Rechnung finden, so müssen sie hohe Preise fordern, auf die die Bauhandwerker dann ihre Verluste zurückführen. In Wirklichkeit liegt das Übel darin, daß die Wertsteigerung des Geländes schon lange vor der Bebauung eingesetzt, und den früheren Eigentümern unverhältnismäßig große Gewinne gebracht hat. Diese Gewinne müssen dann von den Terraingesellschaften unter Umständen auf Kosten der Handwerker hereingeholt werden.

Ich habe diese Verhältnisse in dem Berliner Vorort, in den ich meine Fabrik verlegt habe, verfolgen können. Das Gelände ist dort noch vielfach zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet. Die Pächter zahlen dafür jährlich etwa 20—30 M. für den Morgen Acker. Daraus würde sich ein Wert von ungefähr 500—750 M. für den Morgen ergeben. Will man von einem Besitzer ein Stück kaufen, so fordert er das zwanzig- oder dreißigfache. Daraus ergeben sich bei Umwandlung des Ackerlandes in Bauland, durchlegen von Straßen usw. Baustellenpreise, bei denen man nur bei Errichtung von vierstöckigen Miethäusern Rechnung finden kann. Die Besitzer des Ackerlandes

haben den Ertrag der Mietkaserne vorweg genommen. Als Maßstab für die Wertberechnung hat der kapitalisierte Mietertrag gedient, der bei der höchsten durch die Bauordnung zugelassenen Ausnutzung zu erzielen ist, abzüglich der Baukosten.

Das schlimme für die Baugewerbetreibenden ist, daß der Baustellenpreis, der den Ertrag der Neubauten vorwegnimmt, außerdem im voraus gedeckt werden soll. Erst sollen die Kaufpreise, die abzüglich der meist bescheidenen Anzahlung als Hypothek eingetragen werden, befriedigt werden, dann erst die Baugläubiger. Das Risiko des Unternehmens wird dadurch fast ganz auf die Baugläubiger abgewälzt. Darin liegt die erste Ursache ihrer großen Verluste. Verkauft wird die Baustelle an den, der am meisten zahlt. Das sind nicht immer die besten Käufer. Die soliden Architekten oder Bauunternehmer werden durch diese Verhältnisse zweimal geschädigt. Sie müssen erst für die Baustellen höhere Preise bewilligen als sie verantworten können, und haben dann unter dem unlauteren Wettbewerb zu leiden, den die in der Zwangversteigerung billig verkauften Neubauten verursachen.

Die Beteiligung von Nichtfachleuten im Baugewerbe wird als Ursache von Verlusten häufig überschätzt. Nach den Ermittlungen des Statistischen Amtes sind allerdings nur 57 v. H. der Neubauten von Fachleuten aufgeführt worden. 43 v. H. von Nichtfachleuten. Es ist aber zu beachten, daß sich unter diesen Nichtfachleuten die zahlreichen wohlhabenden Personen befinden, die ihre Bauten durch Fachleute ausführen lassen. Die Eigenschaft als Fachmann gibt auch keine Gewähr dafür, daß das Unternehmen gut aus-

geht. Bauhandwerker, die in ihren Unternehmungen gescheitert sind, versuchen sich nachher oft als Bauunternehmer und gehören dann nicht zu den Ungefährlichsten.

Nicht unbedenklich sind die Wirkungen des Zwischenhandels. Es ist festgestellt worden, daß die Zwischenhändler beim Verkauf von Baustellen zuweilen das doppelte von dem genommen haben, was sie beim Einkauf gezahlt haben. Es kann das zum Teil am günstigen Einkauf liegen, wenn sie mit Besitzern zu tun haben, die nicht fähig oder nicht willens sind, mit Bauunternehmern der vorhin geschilderten Art zu verhandeln. Es sind bei den Zwischenhändlern aber vielfach Preise, die 30—36 v. H. über die allgemein üblichen hinausgingen, ermittelt worden. Die Terraingesellschaften haben im allgemeinen kein Interesse daran, durch übertrieben hohe Preise die Käufer abzuschrecken und der Konkurrenz zuzuführen. Es ist aber klar, daß Neubauten, bei denen Zwischenhändler, die solche Preisaufschläge machen, Vermittler gewesen sind, für die Baugewerbetreibenden besonders gefährlich sind.

Die Beschwerden, die die Bauhandwerker und Lieferanten gegen die Baugeldgeber gerichtet haben. haben sich nur in einzelnen Fällen als begründet erwiesen. Es ist sicher vorgekommen, daß Baugeldgeber unter nichtigen Vorwänden die Zahlung von Baugeldern unterbrochen oder ganz eingestellt haben. In größerem Umfange kann es nicht vorkommen, weil die Baugeldgeber sich dadurch selbst schädigen würden. Wird der Bau unterbrochen, so müssen sie halbfertige Häuser übernehmen, und machen dabei sicher kein gutes Geschäft. Es kommt aber vor, daß

Bauunternehmer, die die Unterbrechung der Baugeldzahlungen durch Unregelmäßigkeiten oder Beschlagnahmen selbst verschuldet haben, zuweilen ein willkürliches Verhalten der Baugeldgeber vorschützen, um sich den Vorwürfen der Handwerker zu entziehen. Es ist ein großer Fehler der Gesetzgebung gewesen, die Veränderung, die jedes Grundstück durch Errichtung von Neubauten erfährt, ganz unberücksichtigt zu lassen. Man hätte mindestens den Baugläubigern, deren Leistungen in die vor Beginn oder während der Aufführung der Bauten eingetragenen Hypotheken fallen mußten, eine Sicherheit gewähren sollen, daß die hypothekarisch eingetragenen Baugelder nicht zu anderen Zwecken als zur Deckung der Bauforderungen verwendet werden durften.

Schließlich ist noch die Frage aufzuwerfen, inwiefern unsere Bauhandwerker selbst an ihren Verlusten die Schuld tragen. In der Denkschrift wird darauf hingewiesen, daß es in der Großstadt Bauhandwerker gibt, die nichts zu verlieren haben, und ruhigen Herzens gewagte Geschäfte machen. Die Zahl dieser Leute ist leider recht groß. Sie schädigen ihre Fachgenossen durch ihre Preisunterbietungen und ihr leichtsinniges Kreditgeben ungemein. Eine besondere Rücksichtnahme haben diese Leute nicht verdient. Daneben wird aber in der Denkschrift auf eine zweite Art von Bauhandwerkern hingewiesen, die durch Aufschlag auf ihre Preise und durch Verschlechterung ihrer Arbeit eine hohe Risikoprämie berechnen und den Verlust aus einem Neubau durch bedeutende Gewinne bei anderen Häusern ausgleichen. Ich glaube, daß diese Klasse von Bauhandwerkern nur in der Theorie vorhanden ist. Machen sie nur Geschäfte mit unsicheren

Bauunternehmern, so können sie durch Gewinne, die sie auf dem Papier erzielt haben, nicht Verluste bei anderen Unternehmungen ausgleichen. Zahlungfähige Bauherrn werden nur in seltenen Fällen geneigt sein, durch Zahlung von hohen Preisen die Verluste, die ihre Lieferanten bei anderen Bauten erlitten haben, zu decken. Auch wenig bemittelte Unternehmer sind in der Regel in der Lage, unter der großen Anzahl von Angeboten das günstigste auszuwählen. Zutreffend sind die Angaben allerdings für einzelne kaufmännische Lieferanten, die den Bauunternehmern außer dem Bauholz auch Baustellen und Baugeld liefern. Diese Lieferanten bedürfen allerdings keines Schutzes. Desto mehr aber die Bauhandwerker vor ihnen.

Auch die Steuern sind für die ungünstigen Bauverhältnisse verantwortlich gemacht worden. Es unterliegt keinem Zweifel, daß die Umsatzsteuern, die in der letzten Zeit sehr erhöht worden sind, den Verkauf von Grundstücken erschwert haben. Nach der Art, wie die Baustellenpreise entstehen, muß ich aber annehmen, daß sie mehr den Preis der Baustellen als den der Neubauten beeinflußt haben, denn wie die Erträge der Häuser sind auch die künftigen Lasten im voraus im Preise der Baustellen berücksichtigt worden. Die Möglichkeit für die Handwerker, allein oder in Gemeinschaft mit anderen, Neubauten, an denen sie Verluste erleiden sollen, durch Kauf zu übernehmen, wird durch die bar zu zahlenden Umsatzsteuern sicher nicht vergrößert. Ich weiß aber nicht, ob das ein Unglück ist. In den meisten Fällen nehmen solche Unternehmungen für die Beteiligten keinen guten Ausgang. Ganz unschuldig ist an der schlechten Lage des Baugeschäftes die viel angefeindete Wertzuwachssteuer.

Sie kommt nur zur Geltung, wenn bei Verkäufen von Häusern ein großer Nutzen erzielt wird, was jetzt recht selten vorkommt. Bei Baustellen sichert sie den Gemeinden einen Anteil an dem dabei erzielten Gewinn. Sie schränkt außerdem in nützlicher Weise die Scheingeschäfte mit Grundstücken ein, die früher häufig vorgekommen sind, weil der Fiskus die Gewinne, die dabei auf dem Papier erzielt werden, als baren Verdienst angesehen und seinen Anteil verlangt hat.

3. Allerlei Vorschläge zur Abhilfe.

An Vorschlägen, von denen man eine Beseitigung der Mißstände im Bauwesen erwartete, hat es nicht gefehlt. Ich habe früher mehr als 40 solcher Vorschläge gesammelt und man kann mit Recht um einen Patienten besorgt sein, um den sich so viele Ärzte bemühen. Die meisten Heilmittel versprechen keinen Erfolg. Das gilt besonders von einem Vorrecht der Baugläubiger im Konkurs, das mehrfach empfohlen worden ist. Die Neubauten, für die die Lieferungen ausgeführt worden sind, sind beim Zusammenbruch der Unternehmungen durchweg mit Hypotheken hoch belastet und gehören den Hypothekengläubigern. Andere Werte sind gewöhnlich nicht vorhanden. Es gibt aus diesem Grunde bei Bauunternehmungen nur ausnahmsweise einen Konkurs, und infolgedessen auch keinen Konkursverwalter, der die geschäftlichen Vorgänge prüfen könnte.

Von einer amtlichen Prüfung der Zahlungfähigkeit der Bauunternehmer vor Erteilung der Bauerlebnis ist auch keine Hilfe zu erwarten. Niemand

vermöchte in Rücksicht auf die große finanzielle Tragweite die Verantwortung dafür zu übernehmen. Verlangt man von den Bauunternehmern, daß sie eine Sicherheit hinterlegen, so würde man zahlreiche Unternehmer ausschließen. Man kann von ihnen billigerweise nicht verlangen, daß sie die Gelder zum Bau zweimal besitzen sollen, einmal um den Bau auszuführen und einmal um Sicherheit zu stellen. Ein Eigentumvorbehalt ist ebensowenig ausführbar. Wie soll der Tapezierer seine Tapeten, der Maler seine Farbe, der Töpfer seine Herde oder der Zimmermann seine Fußböden zurücknehmen, ohne den Bau zu zerstören, abgesehen davon, daß die Rücknahme den Handwerkern keinen Vorteil bringen würde.

Von der Selbsthilfe der Handwerker und Lieferanten ist auch nicht viel zu erwarten. Wo in der Großstadt in einem Fache die Zahl von leistungfähigen Lieferanten sehr klein gewesen ist, wie im Eisenhandel oder bei den Mörtellieferanten ist eine Einigung erfolgreich durchgeführt worden. In den Berufarten, die viele Hunderte von Betrieben aufweisen, ist ein Versuch, durch Zusammenschluß Barzahlungen zu erlangen, wegen der großen Zahl der Mitbewerber aussichtslos. Außerdem wird das Baugeld nicht in voller Höhe sondern nur zu etwa $^2/_3$ der Baukosten gewährt. Eine volle Befriedigung aller Baugläubiger kann schon deshalb auf diesem Wege nicht erzielt werden.

Von einigen Beurteilern ist immer wieder darauf hingewiesen worden, daß die Handwerker sich besser erkundigen sollten, und es muß zugegeben werden, daß dieser Vorwurf häufig zutrifft. Eine Erklärung dafür gibt der scharfe großstädtische Wettbewerb. Der Handwerker hat mit Mühe einen Auftrag erlangt

und hofft nun, daß die Sache gut gehen werde. Das Unglück sieht er erst kommen, wenn es zu spät ist. Die Baugelder haben außerdem bei den meisten Bauten eine so beträchtliche Höhe, daß sie die bevorzugte Befriedigung einzelner Baugläubiger ermöglichen. Manche wissen, daß der Unternehmer schwach ist, sie haben aber bei dem ersten Bau ihr Geld erhalten, und erwarten das gleiche vom zweiten. Eine aufsteigende Konjunktur am Grundstückmarkt kann alles gut machen. Das gleiche kann geschehen, wenn der Bauunternehmer neue große Bauten unternehmen kann. Dann erhält er wieder Mittel, und kann mit den Baugeldern für die neuen Bauten, die Gläubiger aus den alten Unternehmungen befriedigen. Das Ende ist natürlich der Zusammenbruch.

Der Vorwurf des Leichtsinns, der unseren Bauhandwerkern häufig gemacht worden ist, trifft auch nicht den Kern der Sache. Wenn ein bekannter Berliner Terrainspekulant schlechte Auskünfte über Bauunternehmer vorlegt und darauf hinweist, daß diese Bauunternehmer trotzdem immer wieder Bauten unternommen und Lieferanten dafür gefunden haben, so ist eine Gegenfrage am Platze: Nämlich wie es kommt, daß diesen bedenklichen Unternehmern immer wieder hochwertige Baustellen verkauft und Baugelder gewährt worden sind. Den Verkäufern der Baustellen und den Direktoren der Hypothekenbanken, die Baugelder gewähren, haben die schlechten Auskünfte über die Leute, mit denen sie ihre Geschäfte abgeschlossen haben, doch auch zur Verfügung gestanden. Sie haben trotzdem mit den Leuten Geschäfte gemacht, während solide Unternehmer vielleicht vergeblich gekommen waren, um eine Hypothek zu erhalten. Der Grund

ist der, daß die Herren durch unsere Gesetzgebung so gesichert sind, daß sie nicht die gleiche Rücksichtnahme auf die Zahlungfähigkeit des Käufers zu nehmen brauchen, wie die Handwerker. Sie lassen ihre Forderungen in das Grundbuch eintragen, und die Handwerker müssen durch ihe Leistungen dafür aufkommen. Die auf Beschäftigung angewiesenen Handwerker können sich diesen Verhältnissen nicht entziehen, weil sie bei jedem Bau die gleichen Umstände vorfinden.

Es ist also schließlich doch nur ein Eingreifen der Gesetzgebung übrig geblieben. Die Werkmeisterhypothek des § 648 des Bürgerlichen Gesetzbuches gibt den Handwerkern einen guten Schutz bei Häusern, an denen die Eigentümer mit eigenem Vermögen beteiligt sind. Die Handwerker haben das Recht, ihre Forderungen eintragen zu lassen und kommen dadurch bei bewohnten Häusern meist zu ihrem Gelde. Bei Neubauten, die sich im vorübergehendem Besitz schwacher Bauunternehmer befinden, und die über ihren Wert mit Hypotheken belastet sind, gewährt die Möglichkeit, eine Forderung hinter diesen Hypotheken eintragen zu lassen, keinen Schutz. Ich habe als junger Anfänger auch diesen Versuch gemacht, und habe in der Zwangversteigerung vergeblich gehofft, daß die kapitalistischen Beleiher auf die kleinen anwesenden Handwerker Rücksicht nehmen würden. Ich habe auch später den Versuch gemacht, für meine Bauforderung einen Neubau zu erwerben. Die Erfahrungen, die ich damit gemacht habe, sind so wenig ermutigend gewesen, daß ich niemandem dazu raten kann, es ebenso zu machen.

In der Novelle zur Gewerbeordnung vom 7. November 1907 ist dann im § 35 Absatz 5 versucht

worden, eine Besserung der Zustände dadurch herbeizuführen, daß zahlungunfähigen Bauunternehmern die Ausübung des Gewerbebetriebes durch die Verwaltunggerichte untersagt werden kann. Man durfte einige Besserung davon erwarten. Es ist aber nicht der Fall gewesen. Die Behörden haben sich als zu schwerfällig bewiesen. Die Untersagung des Gewerbebetriebes ist in Berlin nur in wenigen Fällen durchgeführt worden. Sie ist auch erst wirksam geworden, nachdem die Verluste eingetreten waren. Den Handwerkern ist dadurch sogar die Aussicht, später zu ihrem Gelde zu kommen, genommen worden.

4. Das Baupfandgesetz.

Nach jahrelangen Verhandlungen ist endlich das Baupfandgesetz oder wie es amtlich heißt, das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 gekommen, das aus zwei Teilen besteht. Im ersten Abschnitt ist bestimmt worden, daß Baugelder nur zur Deckung von Bauforderungen verwendet werden dürfen. Der Unternehmer hat über die Verwendung ein Baubuch zu führen. Der Name des Eigentümers und der Lieferanten ist auf dem Bau durch Anschlag bekannt zu geben. Die Ansicht aller am Baumarkt beteiligten Personen ist, daß die Wirkung dieser Vorschriften leider sehr gering gewesen ist. Die Strafe tritt erst ein, wenn die Bauhandwerker geschädigt sind. In den meisten Fällen haben die Strafen, soweit es überhaupt dazu gekommen ist, in keinem Verhältnis zu den Verlusten der Handwerker gestanden.

Der zweite Abschnitt des Gesetzes greift tiefer in die Bauverhältnisse ein und zwar gerade an den beiden Punkten, die ich als besonders verbesserungbedürftig bezeichnet habe. Es wird erstens den Baugläubigern ein Schutz gegen übertriebene hohe Forderungen der Baustellenverkäufer gewährt. Es werden zweitens die für Baugelder eingetragenen Hypotheken nur anerkannt, soweit die Gelder zum Bau verwendet worden sind. Außer den Bauunternehmern, werden auch die Baugeldgeber verpflichtet, dafür zu sorgen, daß die Baugelder ihrer Bestimmung gemäß verwendet werden.

Die Vorschriften gehen im einzelnen dahin, daß in das Grundbuch vor Erteilung der Bauerlaubnis ein Bauvermerk einzutragen ist. Die Baustelle darf nur mit Hypotheken bis zu $^3/_4$ des Wertes belastet sein. Der Wert jeder Baustelle ist durch Bauschöffen zu ermitteln. Die Baugläubiger (Handwerker, Lieferanten und Arbeiter) können ihre Forderungen binnen einem Monat nach der Gebrauchabnahme anmelden. Der Baugeldhypothek wird eine bevorrechtigte Stellung im Grundbuche nur eingeräumt, soweit die Baugelder zur Tilgung von Bauforderungen verwendet worden sind. Die Zahlung der Baugelder kann durch Treuhänder erfolgen. Der Baugeldvertrag ist beim Grundbuchamt einzureichen. Der fünfte Teil der Baugelder darf erst zwei Wochen nach Beginn der Anmeldefrist für Bauforderungen ausgezahlt werden. Er muß auf Verlangen der Baugläubiger hinterlegt werden. Die Bauforderungen haben untereinander gleichen Rang. Ein Verzicht auf ihre Rechte ist unwirksam. Die Einführung dieser dinglichen Sicherung der Baugläubiger in den Gemeinden soll durch Verordnung erfolgen.

Diese Verordnung ist bis jetzt weder in Großberlin noch anderswo in Deutschland erfolgt. Der Grund dafür liegt in den Einwendungen, die die Hypothekenbanken und Terrainintereſſenten dagegen erhoben haben. Diese erblicken in dem Verluste ihrer bisherigen bevorzugten Stellung ein Unglück für das Baugewerbe. Sie haben die Regierung durch ihren Widerstand bedenklich gemacht. Dabei wird mit den Verbesserungen, die mit der Einführung des zweiten Abschnittes des Baupfandgesetzes nach mehr als zwanzigjährigen Erwägungen in Kraft treten sollen, nur ein altes Unrecht an den Handwerkern wieder gut gemacht. Bis ungefähr um das Jahr 1750 haben die Bauhandwerker in Preußen ein unbedingtes Vorrecht vor allen Hypotheken beſeſſen. Wer ein Haus in der Zwangversteigerung erwerben wollte, mußte die Baugläubiger befriedigen. Dann sind die Juristen mit dem Eintragungprinzip und dem Grundbuchsystem gekommen. Man hat zuerst verlangt, daß die Forderungen der Handwerker in das Grundbuch eingetragen werden sollten. Dieses Verlangen war berechtigt, weil dadurch Unsicherheiten vermieden wurden. Dann hat man das Vorrecht der Handwerker ganz beseitigt. Man hat nur die zeitliche Reihenfolge der Eintragung gelten lassen. Auf welche Weise die Hypothek entstanden war, ist dabei außer Betracht gelassen worden. Mit dem Pfandrecht der Bauhandwerker ist damals das letzte Hindernis für die allgemeine Zunahme der Verschuldung des Grundbesitzes beseitigt worden. Die Folgen dieser Entwicklung sehen wir heute in Stadt und Land. Vielleicht ist die Krisis, in der wir uns heute auf diesem Gebiete befinden, gerade noch zur rechten Zeit gekommen, um uns vor einem Fort-

schreiten auf diesem Wege zu warnen. Wir werden dadurch vielleicht veranlaßt werden, uns über die Gefahren dieses Grundbuchsystems und unserer Hypothekenbegeisterung endlich klar zu werden.

Die Handwerker haben ihr altes Pfandrecht, dessen Wiedereinführung sie in den Verhandlungen mit dem Reichsjustizamt im Jahre 1892 verlangt hatten, nicht wieder erhalten. Das Baupfandgesetz hat ihnen nur eine bescheidene Verbesserung ihrer Stellung gewährt. Die Vertreter der Terraingesellschaften und Hypothekenbanken haben sich trotzdem entschieden dagegen erklärt. Die Einwendungen, die die Terraingesellschaften erhoben haben, sind nach meiner Ansicht nicht begründet. Eine Verzögerung der Bauten ist durch die Abschätzungen nicht zu erwarten. Baustellen werden nicht von heute auf morgen baureif, und es ist anzunehmen, daß bei Verkäufen die Abschätzung längst erfolgt sein wird. Die Kosten der Abschätzung können auch nicht in Betracht kommen. Auch die Schwierigkeiten der Abschätzung werden übertrieben. Große Unterschiede in den Taxen werden immer nur da vorkommen, wo ungeklärte Verhältnisse vorliegen. In der Mehrzahl der Fälle wird in regulierten Straßen, in denen eine Bauerlaubnis erteilt werden soll, jeder erfahrene Fachmann den Wert einer Baustelle ziemlich genau angeben können. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß die Baustellen nicht für den ermittelten Preis verkauft werden sollen. Die Feststellung des Kaufpreises soll wie bisher ganz den Parteien überlassen bleiben. Es soll nur festgesetzt werden, bis zu welcher Höhe eine Baustelle mit Hypotheken belastet werden darf, damit die Bauhandwerker nicht gefährdet werden.

In der Denkschrift ist wiederholt gesagt worden, daß die Terraingesellschaften sicher mit keinem Teile ihrer Forderungen hinter den Bauvermerk und damit hinter die Baugelder und die Baugläubiger zurücktreten würden. Die Bauunternehmer würden deshalb beim Kauf von Baustellen jedesmal ein volles Viertel des Kaufpreises auszahlen müssen. Ich halte diese Annahme für unrichtig. Ich kann nicht einsehen, warum die Terraingesellschaften nicht ebenso einen Teil ihrer Forderungen stunden können wie die Handwerker und Lieferanten. Die Terraingesellschaften sind auf Verkäufe ebensogut angewiesen wie jeder andere. Ihre Forderungen sind wirtschaftlich nicht mehr begründet als die der Baugläubiger. Es ist deshalb nur recht und billig, wenn die Baustellenkäufer sich mit den Baugläubigern in das Risiko zu teilen haben.

Die Vertreter der Terraingesellschaften haben die Absicht ausgesprochen, für den Fall der Einführung des Baupfandgesetzes selbst zu bauen, und dadurch die Handwerker auszuschalten. Wenn die Gesellschaften selbst bauen sollten, so wird das für die Handwerker kaum ein Nachteil sein. Die Handwerker würden dadurch vielfach bessere und zahlungfähigere Auftraggeber bekommen. An die Möglichkeit, die Handwerkmeister ganz auszuschalten, glaube ich nicht. Die Gesellschaften können vielleicht die eine oder die andere Werkstatt einrichten. Ob ihnen daraus ein Nutzen erwachsen wird, ist mehr als fraglich. Daß sie Tapezierer- und Malerarbeiten, Dachdecker-, Töpfer-, Jalousie-, Tischler- und Rohrlegerarbeiten mit Erfolg durch eigene Arbeiter ausführen lassen können, halte ich für ausgeschlossen. Es wird also wohl bei der

Übertragung der Arbeiten an sachverständige Handwerkmeister bleiben.

Sehr viel ernster zu nehmen als der Widerspruch der Terrainintereſſenten sind die Bedenken, die die Hypothekenbanken gegen den zweiten Abschnitt des Gesetzes vom 1. Juni 1909 geltend gemacht haben. Diese Banken haben bisher Baugelder nur gegen vorherige hypothekarische Verpfändung der Lieferungen der Baugläubiger gewährt, ohne sich um deren Befriedigung zu kümmern. Das Baupfandgesetz erkennt die Baugelderhypothek nur soweit an, wie die Gelder zum Bau verwendet worden sind. Die Hypothekenbanken haben in den Verhandlungen, die unter Zuziehung von Vertretern der Berliner Handwerkskammer, der kaufmännischen Korporationen, der Innungen, der Baugeschäfte, der Terraingesellschaften, der Hypothekenbanken und Versicherunggesellschaften, der Auskunftstellen, der Maklerschaft und der Bodenreformer vom 12. bis 16. Dezember 1913 im Königlichen Statistischen Landesamte in Berlin stattgefunden haben, erklärt, daß sie, wenn diese Vorschriften in Kraft treten, keine Baugelder mehr geben können. Sie werden Hypotheken erst nach Fertigstellung des Baues und nach Ablauf der Eintragungfrist für die Baugläubiger gewähren.

Die Hypothekenbanken wollen Baugelder nur bewilligen, wenn alles beim alten bleibt. Allenfalls könnte man nach ihrer Meinung den ersten Abschnitt des Gesetzes in bezug auf das Baugeldgeben ausgestalten. Wie diese Ausgestaltung möglich sein soll, ohne den Baugeldgebern gewisse Verpflichtungen aufzuerlegen, sich um die richtige Verwendung der Gelder zu kümmern, ist mir unklar. Herr Dr. Georg Solms-

sen, hat in seinem bekannten Buche: Der Schutz der Baugläubiger in den Vereinigten Staaten von Nordamerika eine Reihe von Äußerungen von großen amerikanischen Hypothekenbanken und Versicherunganstalten veröffentlicht, aus denen hervorgeht, daß die Gewährung von Baugeldern dort unter ähnlichen Schutzvorschriften sehr wohl möglich gewesen ist. Unsere Hypothekenbanken haben hauptsächlich an den Vorschriften des Gesetzes über die Ansprüche der Nachmänner Anstoß genommen. Eine Berücksichtigung der Nachmänner oder Drittgläubiger ist in gewissem Umfange nötig, wenn Umgehungen des Gesetzes vermieden werden sollen. Würde den Baugläubigern das Recht der Eintragung ihrer Forderungen nur gewährt werden, wenn sie ihre Verträge mit dem Eigentümer des Grundstücks abgeschlossen haben, so würde es genügen, wenn der Bauunternehmer A. dem der Bau gehört, den Bauunternehmer B. als Hauptunternehmer mit der Ausführung beauftragt, um allen Ansprüchen der Handwerker aus dem Wege zu gehen. Mit dieser Gefahr muß um so mehr gerechnet werden, weil diese Art der Bauausführung häufig von sehr zahlungfähigen Bauherrn gewählt wird. Es ist deshalb festgesetzt worden, daß auch Baugläubiger zur Eintragung ihrer Forderungen berechtigt sind, die ihre Verträge nicht mit dem Eigentümer des Grundstücks abgeschlossen haben, wenn diesem bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt war, daß der Unternehmer die erforderlichen Mittel oder die Absicht zu zahlen nicht besessen hat. Man hat es leider bei dieser notwendigen Vorschrift nicht bewenden lassen. Man hat zu viele Möglichkeiten berücksichtigen wollen. Das Gesetz hat infolgedessen eine Fassung erhalten,

nach der unter Umständen nicht nur die Nachmänner des Hauptunternehmers, der die Ausführung des ganzen Baues übernommen hat, sondern auch die Nachmänner aller Handwerker und Lieferanten, denen Arbeiten am Bau übertragen worden sind, als Baugläubiger zu berücksichtigen sein werden, sofern dem Bauherrn bekannt ist oder aus Fahrlässigkeit unbekannt ist, daß die Leute ihre Verpflichtungen nicht erfüllen können. Die Unsicherheit, die damit in das Gesetz gebracht worden ist, wäre vermieden worden, wenn man sich damit begnügt hätte, die Baugläubiger gegen die Einschaltung eines unsicheren Hauptunternehmers zu schützen. Im übrigen hätte es genügt, wenn man allen Nachmännern wie in Amerika das Recht gegeben hätte, in die Rechte ihrer Vormänner durch eine einstweilige Verfügung einzutreten. Ich habe diese Vorschriften wiederholt empfohlen*). Wäre man meinem Rat gefolgt, dann hätten wir klare Verhältnisse gehabt und die Hypothekenbanken könnten nicht wegen der unklaren Vorschriften im Gesetz vom 1. Juni 1909 die Gewährung von Baugeldern ablehnen. Die ablehnende Haltung unserer Hypothekenbanken ist trotzdem nicht gerechtfertigt, denn es ist im Gesetz gesagt worden, daß gutgläubige Zahlungen unter allen Umständen anerkannt werden sollen. Auch die Bauherrn sind bei einiger Vorsicht durch diese Vorschrift genügend geschützt. Es genügt, wenn sie über jeden Unternehmer, der sich bei ihnen um eine Arbeit bewirbt, an zuverlässiger Stelle, etwa bei der Berliner Handwerkskammer oder bei der Aus-

*) Das Pfandrecht der Bauhandwerker 1901 S. 203. Jahrbuch der Bodenreform 1907 S. 18, 1909 S. 265, 1914 S. 261.

kunftstelle der Bauinteressenten für Großberlin eine Auskunft verlangen. Wenn das geschehen ist, wird kein Gericht annehmen, daß der Bauherr fahrlässig gehandelt habe.

Wenn die Hypothekenbanken auf ihrer Weigerung beharren, so könnte in Betracht kommen, ob nicht die neugegründeten Dahrlehnskassen in Großberlin und in anderen Großstädten, in denen der zweite Teil des Baupfandgesetzes eingeführt werden soll, die Gewährung von Baugeldern übernehmen könnten. Diese Kassen würden sonst nach Beendigung des Krieges ihre Tätigkeit einstellen müssen. Durch Übernahme des Baugeldgeschäftes würde ihnen eine lohnende Tätigkeit zufallen. Die Hypothekenbanken würden dann die Beleihung erst nach Fertigstellung des Baues vorzunehmen und die Baugelder abzulösen haben. Sollte auch dieser Weg nicht gangbar sein, so bliebe nur eine Änderung der in Betracht kommenden Vorschriften der Baupfandgesetzes übrig.

5. Der Weltkrieg.

Der Minister für Handel und Gewerbe hat einige Wochen vor Ausbruch des Krieges die Gemeindeverwaltungen von Großberlin aufgefordert, sich über die Frage der Einführung des zweiten Teiles des Gesetzes vom 1. Juni 1909 zu äußern. Mitten in den Erwägungen darüber ist der Weltkrieg ausgebrochen. Die Folge ist der plötzliche Rückgang der Bautätigkeit gewesen, der in der graphischen Darstellung auf Seite 7 zu erkennen ist. Die Zahl der erteilten Bauerlaubnisse in Großberlin, die im ersten Halbjahr 1914 noch 889

betragen hatte, ist im dritten Vierteljahr auf 326 und im letzten Vierteljahr auf 120 gesunken. Auch die Behörden haben ihre Bautätigkeit stark eingeschränkt. Einige große Bauten sind glücklicherweise fortgesetzt worden. Dazu gehören die Arbeiten an der Städtischen Untergrundbahn, die einen Kostenaufwand von 70 Millionen M. erfordern, der Neubau des Landwirtschaftlichen Ministeriums, die königlichen Museenbauten, die Universitätanbauten, die Bauten der Kaiser-Wilhelm-Institute und des Geheimen Staatsarchivs in Dahlem, der Technischen Hochschule und des Viktoria-Lyzeums in Charlottenburg und des Hauptzollamts in Pankow. Ferner sind das neue Rathaus in Friedenau, die Reichsversicherunganstalt für Angestellte in Wilmersdorf, die großen städtischen Hafenbauten und Großmarkthallen, der Neubau der Bornholmer Brücke und eine Reihe von Krankenhäuser- und Schulbauten in Berlin und in den Vororten zu nennen, an denen zahlreiche Unternehmer in diesen schlimmen Monaten lohnende und sichere Arbeit gefunden haben und noch finden werden.

Die Zahl der Arbeiter ist bei allen Bauten sehr vermindert worden. Bei der Untergrundbahn sind im letzten Monat vor dem Kriege durchschnittlich 650 Arbeiter beschäftigt worden. Die Zahl ist bis zum März 1915 auf 391 gesunken. Bei den Museenbauten ist die Arbeiterzahl von 200 bis auf 50 zurückgegangen. Von großer Bedeutung für das Baugewerbe sind in dieser Zeit die Neubauten gewesen, die einige Banken und große Versicherunggesellschaften in Großberlin errichtet haben. Der Erweiterungbau der Deutschen Bank, der Neubau der Preußischen Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft U. d. Linden, die großen Neubauten der Versicherunggesellschaften „Zürich", „Al-

liance“ und „Nordstern“. Ferner die Villa Mendelsohn-Bartholdy in der Alsenstraße und die großen Wohnhausbauten am Hohenzollerndamm. Im übrigen hat die private Bautätigkeit fast ganz geruht. In den ersten Monaten ist dadurch vielfach Arbeitlosigkeit entstanden. Dann sind immer mehr Arbeiter zum Heeresdienst einberufen worden, so daß es in der letzten Zeit schwer geworden ist, Arbeitkräfte zu beschaffen. Die Sache hat so gelegen, daß die Baugewerbetreibenden in den ersten Monaten des Krieges häufig unlohnende Arbeiten übernehmen mußten, um die vorhandenen Arbeiter zu beschäftigen. Später haben sie vielfach lohnende Arbeiten ablehnen müssen, weil sie die nötigen Arbeitkräfte oder Materialien nicht beschaffen konnten.

An die Gewerbetreibenden sind seit Beginn des Krieges harte Ansprüche herangetreten. Das Baugewerbe ist an den großen und zum Teil sehr einträglichen Krieglieferungen nur in bescheidenem Maße beteiligt. Aufträge von anderer Seite sind nur spärlich eingegangen. Die geschulten Arbeiter sind zum großen Teil zur Fahne einberufen worden. Für die ins Feld gerückten Vaterlandverteidiger und deren Familien soll gesorgt, mit den übriggebliebenen, zum Teil ungeübten und schwächlichen Personen, sollen die Betriebe aufrechterhalten werden. Die Gewerbetreibenden haben sich dieser schweren Aufgabe überall, wie es nicht anders zu erwarten war, mit Hingabe unterzogen. Unternehmer und Arbeiter sind einander in diesen schweren Monaten vielfach näher gerückt. Die guten Folgen für die Zukunft werden gewiß nicht ausbleiben.

6. Nach dem Kriege.

Wie werden sich die Bauverhältnisse nach dem Kriege gestalten? Es hängt das natürlich ganz von dem glücklichen Ausgang unserer Kämpfe ab, den wir nach dem Stande der Dinge auf den Kriegschauplätzen im Osten und Westen voller Zuversicht erwarten dürfen. Der Frieden wird hoffentlich unserem Vaterlande einen Zuwachs an Macht und Landbesitz bringen, der den ungeheuren Opfern an Blut und Gut entspricht. Wir haben dann mit einem Zurückfluten der gewaltigen deutschen Heeresmassen zu rechnen. Es wird zuerst gewiß Schwierigkeiten machen, die Krieger alle in den Betrieben nach ihren berechtigten Wünschen unterzubringen. Diese Schwierigkeiten werden aber nur vorübergehend sein. Der Bedarf für Heer und Flotte der während der Dauer des Krieges so viele Hände beschäftigt hat, wird auch nach dem Friedenschluß fortdauern. Es wird in Industrie und Handel unermeßlich viel zu ersetzen sein. Der lange zurückgehaltene Export wird wieder aufleben. Die Folge wird, wie ich hoffe, ein Aufschwung auf allen Gebieten sein.

Auch das Baugewerbe wird daran Anteil haben. Ein Bedarf an großen Wohnungen, der über die Zahl der leerstehenden erheblich hinausgeht, wird zunächst nicht zu erwarten sein. Es werden manche Familien durch Krieglieferungen zu Vermögen gekommen sein. Ihnen wird aber die nicht minder große Zahl derer gegenüberstehen, die durch den Weltkrieg Einbußen an Vermögen oder Einkommen erlitten haben. Wir müssen zufrieden sein, wenn sich die Zahl der leerstehenden großen Wohnungen stark vermindert. Der

Bedarf an kleinen Wohnungen wird dagegen nach dem Friedenschluß voraussichtlich erheblich steigen. Herr Professor Dr. H. Albrecht hat in Nr. 13 der Zeitschrift für Wohnungwesen darauf aufmerksam gemacht. Er ist der Ansicht, daß wir nach Beendigung des Krieges mit einer starken Zunahme der Eheschließungen zu rechnen haben. Es werden auch zahlreiche Familien des Mittelstandes, die ihre Ernährer verloren haben, und viele Krieginvaliden, die in ihrer Erwerbtätigkeit beschränkt sind, mit geringeren Mitteln als bisher auskommen und an der Wohnung sparen müssen. Beides muß zu einer erhöhten Nachfrage nach kleinen Wohnungen führen. Nach dem Abschluß des Krieges von 1870/71 hat sich ein so großer Mangel an kleinen Wohnungen eingestellt, daß es zu einer Wohnungnot gekommen ist. Manche Leute werden sich noch der schlimmen Zustände erinnern, die damals in Berlin geherrscht haben. Die obdachlosen Familien mußten mit Baracken, die vor den Toren errichtet wurden, und zum Teil mit Erdhöhlen vorlieb nehmen, bis Wohnungen in genügender Zahl bereit standen. Die Folge ist eine Preistreiberei auf dem Grundstückmarkte gewesen, die schließlich mit einem Zusammenbruch geendet hat. Wir hoffen, daß diesmal rechtzeitig Maßnahmen getroffen werden, die verhindern, daß es nicht wieder zu solchen Zuständen kommen kann.

Eine dieser Maßregel habe ich in der rechtzeitigen Einführung des zweiten Abschnittes des Baupfandgesetzes gefunden, wenn gleichzeitig die Beschaffung von Baugeld sichergestellt wird. Die Errichtung der Bauschöffenämter muß rechtzeitig erfolgen. Die mit der Abschätzung der Grundstücke zu beauftragenden

Bauschöffen müssen ihre Tätigkeit beizeiten beginnen, damit die Aufführung von Neubauten nicht durch die fehlende Abschätzung verzögert werden kann. Das Bauunternehmertum, unter dessen Wirksamkeit das Baugewerbe so lange gelitten hat, wird dann endgültig ausscheiden. Das Baugeschäft wird in bessere Hände kommen. Die Errichtung von Neubauten im Werte von Hunderttausenden ist kein Geschäft für besitzlose Personen. Werden die Bauten dadurch teurer, daß die Handwerker bezahlt werden müssen, und steigen infolgedessen die Mieten, so müssen wir uns das gefallen lassen. Es ist aber zu berücksichtigen, daß zahlungfähige Bauherren keine übertrieben hohe Preise für die Baustellen zahlen werden, und daß dadurch ein Ausgleich in der Höhe der Baukosten und der Mieten stattfinden muß.

Eine wichtige Aufgabe ist die Beseitigung der Hypothekennot. Es ist dringend geboten, endlich gewisse Mängel des Bürgerlichen Gesetzbuches zu beseitigen, die die Beleihung von Häusern unnötig erschwert haben. Hypotheken waren früher leicht zu erlangen, nach meiner Ansicht sogar zu leicht. Die Beleihungen sind früher vielfach zu hoch gewesen. Jetzt in den Zeiten der Not sind Herabsetzungen erfolgt. Der Grundbesitzerstand ist dadurch in große Sorgen gebracht worden. Die Unruhe, die in den letzten Jahren durch die Kündigung von ersten Hypotheken entstanden ist, hat ganz besonders dazu beigetragen, die Sicherheit der nachfolgenden Hypotheken in Frage zu stellen und neue Beleihungen dieser Art fast unmöglich zu machen. Es muß anerkannt werden, daß die Hypothekenbanken während der Kriegmonate vielfach Nachsicht geübt haben. Wir müssen hoffen, daß die

Banken im Hinblick auf ihre große Verantwortung diese Nachsicht dem schwer ringenden Grundbesitzerstand auch ferner bewahren werden. Nicht nur bis zum Abschluß des Friedens sondern auch darüber hinaus, bis wir wieder in geordnete Verhältnisse kommen. Wenn die Hypothekenbanken dann dazu übergehen würden, grundsätzlich nur noch Hypotheken in mäßiger Höhe aber unkündbar und mit regelmäßiger Tilgungpflicht zu gewähren, würde die Lage der Grundbesitzer in Zukunft gesicherter sein. Es werden dann auch wieder zweite Hypotheken zu erlangen sein. Die Beleiher wissen, daß die erste Hypothek, wenn die Zinsen pünktlich entrichtet werden, nicht gekündigt werden kann. Sie können sich ferner ausbedingen, daß sie mit jeder Teiltilgung der ersten Hypothek vorrücken und damit eine bessere Stellung im Grundbuche erlangen.

Das ungesunde der bisherigen Verhältnisse hat darin gelegen, daß die Hauseigentümer infolge von Überkapitalisierung und Überbeleihung mit einer durchaus unzulänglichen Entschädigung für ihr Kapital und die durchaus nicht gering zu veranschlagende Arbeit als Vermieter vorlieb nehmen mußten. Ihre Entlohnung haben sie bisher in einer weiteren Wertsteigerung und Erhöhung der Beleihung ihrer Häuser suchen müssen, wenn sie Käufer dafür fanden. Da die Gebäude selbst einer schnellen Abnutzung unterworfen sind und veralten, so konnte die erhoffte Wertsteigerung nur in einer weiteren Erhöhung der Bodenwerte liegen, die ohnedies schon zu hoch gestiegen sind, und die werktätige Bevölkerung übermäßig belasten. Wird den Hausbesitzern die Aussicht auf fernere Wertsteigerungen genommen, so muß auf andere Weise dafür

gesorgt werden, daß sie eine genügende Entschädigung für ihr Kapital und für die aufgewendete Arbeit erlangen können. Diese Hilfe sehe ich in der Beseitigung des unlauteren Wettbewerbes der zahlungunfähigen Bauunternehmer und ihrer zur Zwangversteigerung kommenden schlechten Neubauten. Ferner in einer ernstlichen Besserung der Hypothekenverhältnisse durch Gründung von städtischen Hypothekenbanken, bei deren Beleihungen neben den geschäftlichen auch soziale Gesichtpunkte zur Geltung kommen.

In Großberlin werden sich die Bauverhältnisse voraussichtlich weiter so entwickeln, daß in der inneren Stadt immer mehr die Wohnhäuser großen Geschäfthäusern weichen werden. Der Zuwachs der Bevölkerung, der in Berlin schon in der letzten Zeit auf 6000 Köpfe jährlich zurückgegangen ist, wird weiter sinken. Die Vororte werden sich weiter ausdehnen. Ich hoffe, daß sie nicht ausschließlich mit großen Mietkasernen besetzt werden. Über die Mietkaserne ist viel geschrieben worden. Ich selbst habe sie vor vielen Jahren in einem Aufsatz in Conrads Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik als Massengräber des Arbeiter- und Handwerkerwohles bezeichnet*). Für die von mir mehrfach gekennzeichneten Spekulationshäuser mit ihren lichtlosen Höfen und unbezahlten Handwerkerrechnungen trifft das auch heute noch zu. Es gibt aber auch Miethäuser, die von vielen kleinen Familien bewohnt werden, und die in jeder Beziehung einwandfrei sind. Ich erlaube mir auf die wundervollen Bauten hinzuweisen, die der Berliner Spar-

*) Wohnungsnot und Absatzkrisis 1893 S. 643.

und Bauverein, dessem Vorstande ich 16 Jahre angehört habe, in verschiedenen Teilen von Großberlin errichtet hat, und die den Stadtteilen, in denen sie stehen, zur Zierde gereichen. Dieser Bauverein hat bis Ende 1914 mit einem Kostenaufwand von 11 Millionen M. 1560 Wohnungen errichtet, in denen 6047 Personen ein freundliches und sicheres Heim gefunden haben. Sonnige Wohnungen, geräumige Höfe mit Spielplätzen für die zahlreichen Kinder, Kindergärten, Vereinsräume, Bibliothekzimmer, Badestuben und schöne Gartenanlagen machen diese Häuser zu einem Wohnungideal. Das Zusammenleben zahlreicher Mieter wird in diesen Häusern nicht als Nachteil empfunden. Es ermöglicht im Gegenteil viele geselligen und Wohlfahrteinrichtungen, die allen Bewohnern Vorteil bringen. Das alles ist ermöglicht worden durch den Erwerb umfangreicher Grundstücke, vorteilhafte Einteilung der Grundflächen und ein nicht allzu erhebliches Zurückbleiben hinter der höchsten zulässigen Bebauung.

In den entlegenen Vororten von Großberlin muß der Bau von kleinen Häusern mit Gärten, mehr als bisher gefördert werden. Es kann das durch die Anlage von schmalen Wohnstraßen mit mäßigen Pflasterkosten und durch eine Bauordnung ermöglicht werden, die die vier- oder fünfstöckigen Mietkasernen da ausschließt, wo sie nicht hingehören. Dann bleibt der Preis des Grund und Bodens niedriger und es können Reihenhäuser oder kleine und große Landhäuser mit Gärten errichtet werden. Für das Baugewerbe sind diese Häuser vorteilhaft. Die Objekte werden kleiner, die Zahl der Bauherren wird vermehrt. Den Architekten bieten sie Gelegenheit zu reizvollen Aufgaben.

Für die Industrie muß auch etwas geschehen. Zahlreiche Gewerbetreibende möchten ihre Betriebe in die Vororte verlegen. Sie sind dazu außerstande. Stößt in der Stadt die Beschaffung von zweiten Hypotheken auf Schwierigkeiten, für Fabriken sind nicht einmal erste Hypotheken zu erlangen. Ganz aus eigenen Mitteln zu bauen, sind nur wenige Fabrikanten in der Lage. Die meisten gebrauchen ihr Kapital im Geschäft. Die Verlegung von Fabriken in die Vororte ist noch dadurch erschwert worden, daß man es verabsäumt hat, in die Bauordnungen besondere Vorschriften einzufügen, die die Ansiedlung von Fabriken erleichtern. Gewöhnlich wird in den Bauordnungen, wenn ausnahmsweise besondere Fabrikviertel vorgesehen werden, diesen als Danaergeschenk die höchste Ausnutzung durch Hochbauten gewährt. Der Gewerbetreibende, der im Vorort Flachbauten und Schuppen mit geräumigen Höfen errichten möchte, findet infolgedessen Bodenpreise, die häufig um das doppelte oder mehr über die günstiger zur Stadt liegenden Landhausviertel derselben Gemeinde hinausgehen.

Die größte Aufgabe liegt aber anderswo. Ich sehe sie darin, daß die Stadterweiterung grundsätzlich als Sache der Gemeinden angesehen werden muß. Das System der Stadterweiterung durch Terraingesellschaften hat sich nicht bewährt. Fast alle Beteiligten haben dabei Schaden gehabt. Die meisten Gemeinden haben bis jetzt an diese Aufgabe nicht herantreten mögen. Sie werden, wenn es besser werden soll, dazu übergehen müssen, die Gelände selbst aufzuschließen, Straßen anzulegen und zu günstigen Bedingungen Baustellen an geeignete

Unternehmer abgeben müssen. Das Beispiel der Stadt Ulm hat uns gezeigt, was unter tatkräftiger Leitung auf diesem Wege erreicht werden kann. Die deutschen Gemeindebehörden haben in den Kriegmonaten in der Sorge für die Volksernährung manche Aufgaben übernehmen müssen, die ihrer bisherigen Tätigkeit ferner gelegen haben, als die wichtige Aufgabe, die ihnen hier gestellt wird. Sie würden heute als Käufer von Bauland oder von Baustellen von vielen Grundeigentümern und wahrscheinlich auch von den meisten Terraingesellschaften mit offenen Armen empfangen werden.

Als im Jahre 1872 die Wohnungnot in Berlin ihren Höhepunkt erreicht hatte, hat der Berliner Oberbürgermeister Hobrecht im Juni 1872 ein Programm für das Eingreifen der Gemeinden aufgestellt, das nach mehr als vierzig Jahren noch als vorbildlich anerkannt werden muß. Er sah in den übermäßig gesteigerten Preisen des Baugrundes das größte Hindernis für eine schnelle Ausdehnung der Bebauung. Er fand ein wirksames Mittel in der Fürsorge für Verkehrstraßen. Das wichtigste erblickte er in der Verwertung und Hergabe von städtischem Grundbesitz auf dem Wege der Verpachtung auf längere Zeit zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung. Schon der Umstand spräche dafür, daß das bauen erleichtert werde, weil die Kapitalanlagen für den Grund und Boden erspart werden. Er hoffte auf das Eingreifen von Genossenschaften zur Beschaffung von Wohnhäusern, und wies darauf hin, daß für diese die Durchführung ihrer Zwecke mit möglichst geringen Kapitalanlagen ein wesentliches Moment gedeihlicher Ent-

wicklung sei*). Die Ausführung dieses vom Berliner Magistrat aufgestellten Programms zur Abhilfe der Wohnungnot in Berlin ist damals leider an dem Widerstande der Stadtverordneten gescheitert. Ich hoffe, daß seine Nachfolger in Großberlin diesmal mehr Erfolg haben werden.

---

*) Trüdinger, „Die Arbeiterwohnungfrage". Jena 1888 bei Gustav Fischer S. 185. Bodenreform 1915 Nr. 9 S. 261.

G. Pätz'sche Buchdruckerei Lippert & Co. G. m. b. H., Naumburg a. d. S.

87-B12488

Verlag von Gustav Fischer in Jena.

Die konstitutionelle Fabrik.

Von Heinrich Freese.

1909. Preis: 1 Mark 50 Pf., geb. 2 Mark 50 Pf.

Inhalt: A. Aus dem Verfassungsleben. B. Der Erfolg der Selbstverwaltung. C. Die Erziehung zum Mitarbeiter. D. Erholung und Vergnügen. E. Schlußwort. F. Anhang.

Kein theoretisches, ein praktisches Buch. Freese hat bereits ausgeführt, was andere empfehlen. Ein hochbedeutsames Dokument tätiger Sozialpolitik und ein handgreiflicher Fortschritt des Arbeiterrechts ist hier niedergelegt!

Der freie Werkvertrag und seine Gegner.

Von Heinrich Freese.

(IV, 57 S. 8°.) 1913. Preis: 80 Pf., geb. 1 Mark 50 Pf.

Inhalt: 1. Einleitung. 2. Der freie Werkvertrag. 3. Die Grenzen der Selbstverwaltung. 4. Freunde und Gegner. 5. Im Kampfe mit der Sozialdemokratie. 6. Schlußwort.

Jahrbücher für Nationalökon. III. Folge. Bd. 46, Heft 4. Okt. 1913.

Das kleine Buch Freeses, eine Art Fortführung seines vor 3 Jahren erschienenen Buches „Die konstitutionelle Fabrik", **birgt einen reichen Schatz an praktischen sozialpolitischen Erfahrungen wie an gesunden, anregenden sozialreformerischen Gedanken.** In der ihm eigenen Schlichtheit, Knappheit und reinen **Sachlichkeit der Darstellung,** welche die Bedeutung des Inhalts um so stärker hervortreten läßt, faßt Freese die Summe der Erfahrungen zusammen, die er in diesen letzten Jahren mit seinem konstitutionellen System in seinen sämtlichen Betrieben — in Berlin, Hamburg und Breslau — gemacht hat und nimmt zum Ergebnis Stellung.

Es ist Freese hoch anzurechnen, daß er, frei von jeder Spur von Verbitterung, lediglich die unvermeidliche praktische Konsequenz aus diesen Erfahrungen und damit zugleich die klare Grenzlinie zwischen dem konstitutionellen System und der monopolistischen Beherrschung der privaten Unternehmung durch die Gewerkschaft mit ebenso sicherer Hand zieht wie vor drei Jahren die Grenze zwischen jenem System und dem bestenfalls aufgeklärten Absolutismus des modernen Unternehmers. Vor allem aber, daß er den freudigen Glauben an die sozial versöhnende und ausgleichende Wirksamkeit seines Systems nicht verloren hat, sondern ihn so mutig und rückhaltlos wie bisher, ja nun erst recht bekennt . . . Dem neuen Samenkorn, das Freese mit dieser Schrift ausstreut, sei fruchtbarster Boden gewünscht. H. Köppe.

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01584 0909

Verlag von Gustav Fischer in Jena.

Fragen der kommunalen Sozialpolitik in Groß-Berlin.

Heft 1.

1. **Sozialpolitik im Berliner Verkehr.** Von Stadtrat Prof. Dr. Preuß-Berlin.
2. **Das Charlottenburger Wohnungsamt.** Von Stadtrat Seydel-Charlottenburg.
3. **Der gegenwärtige Zustand und die nächsten Aufgaben des Berliner Fortbildungsschulwesens.** Von Stadtschulrat Carl Michaelis-Berlin.

1911. (IV, 130 S. 8°) Preis: 90 Pf.

Heft 2.

Die sozialpolitischen Aufgaben des Zweckverbandes Groß-Berlin. Fünf Vorträge. Mit einem Anhange: Die Entwicklung des städtebaulichen Gedankens in Groß-Berlins seit 1848 und dem Wortlaut des Allgemeinen und des Berliner Zweckverbandsgesetzes.

1912. (VI, 157 S. 8°) Preis: 1 Mark 50 Pf.

Inhalt: 1. **Die Aufgaben der Groß-Berliner Wohnungspolitik.** Von Dr. R. Kuczinski-Schöneberg. 2. **Die Kommunalverbände als Bodeninteressenten.** Von Stadtrat Dr. Alfred Glücksman-Neukölln. 3. **Wald- und Wiesengürtel für Groß-Berlin.** Von Oberbürgermeister Ziehten-Lichtenberg. 4. **Die sozialpolitischen Forderungen des Verkehrs.** Von Prof. Dr.-Ing. Blum-Hannover. 5. **Sozialpolitische Möglichkeit für den Zweckverband.** Von Oberbürgermeister Dominicus-Schöneberg. 6. **Die Entwicklung des städtebaulichen Gedankens in Groß-Berlin seit 1848.** Von Dr. Werner Hegemann-Grunewald. — **Wortlaut des allgemeinen Zweckverbandsgesetzes vom 19. Juli 1911. — Wortlaut des Zweckverbandsgesetzes für Groß-Berlin vom 19. Juli 1911.**

Die in diesen Heften veröffentlichten Arbeiten sind Vorträge, die in Versammlungen der Ortsgruppe Berlin der Gesellschaft für Soziale Reform gehalten worden sind. Es sind sozusagen dokumentarische Arbeiten über neue Fragen, die nicht nur für den Interessentenkreis Groß-Berlin, sondern analog für die Stadträte und Kommunalpolitiker in allen anderen bestehenden und werdenden Großstädten von Bedeutung sind, wo alle diese Fragen früher oder später in ähnlicher Form zur Verhandlung kommen müssen.

Zeitschrift für Wohnungswesen Nr. 13 vom 10. April 1913.

Die Schrift bietet eine vortreffliche Einführung in die äußerst verwickelten Fragen des Großstadtproblems.

Gemeinde-Verwaltungs-Blatt Nr. 43 vom 22. Oktober 1912.

Wenn ja die Erörterungen naturgemäß Berliner Verhältnisse zum Ausgangspunkt und Ziele haben, so sind doch manche weiterschauende Gedanken darin enthalten, die **für jeden Großstadt-Kommunalpolitiker etwas Lesenswertes** bieten.

G. Päz'sche Buchdr. Lippert & Co. G. m. b. H., Naumburg a. d. S.